

건축서비스산업의 산업적 역할과 향후 과제

박정수
산업연구원 연구위원

건축서비스산업은 건축물이나 공간환경을 조성하는 데 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위를 말한다. 그런데 이는 개인의 전문지식이나 창의성을 바탕으로 서비스 제공이 가능하기 때문에 건축서비스산업은 지식서비스산업으로 인식된다. 특히 창조산업을 활용하여 일자리 창출과 경제성장을 모색하던 영국은 건축서비스를 창조산업의 하나로 포함시키기도 하였다.

이처럼 지식이나 창의성을 혁신역량으로 활용하는 건축서비스산업은 경제 패러다임 변화에 대응하며, 시장이 빠르게 확대될 것이다. 그러나 그동안 건설업의 중간재로 활용되는 하나의 용역업으로 인식되면서 독립적인 산업으로 지원을 받지는 못하였다.

글로벌 금융위기 이후 건설업은 그 성장세가 급격히 감소하였다. 2009년에서 2014년까지 건설업의 부가가치는 연평균 증가율이 1.5%나 감소하였고, 2014년 경상GDP 대비 비중도 2009년에 비해 0.2%p 줄어든 5.2%를 보였다. 이는 경제성장에 따라 산업기반시설이나 주택 등의 신규 건설투자 비중이 줄어들었기 때문이다.

이러한 상황에서 건설업은 시공을 통한 양적 확대에서 수요자의 요구나 환경변화에 대응하는 방향으로 전환하며 질적인 성능 고도화가 이루어지고 있다. 건설업의 질적 변화를 위해 건축서비스산업이 핵심적 투입요소로 작용해야 하기 때문에 이에 대한 관심 또한 증대되었다. 이에 더하여 건축서비스산업은 산업 그 자체로서도 매우 높은 부가가치를 창출할 뿐만 아니라, 결과물인 건축물 자체가 경제적 효과를 유인한다는 점도 관심 증대의 요인이 되었다. 예를 들어 창의성을 기반으로 한 설계를 통해 건축된 호주의 오페라하우스는 3,000여 명의 고용을 창출하였으며 도시 이미지를 제고시킴으로써 연간 관광객 400만 명, 경제적 가치 4억 달러의 효과를 가져왔다.*

이처럼 건축서비스산업의 중요성이 부각되면서, 정부는 2013년 「건축서비스산업 진흥법」 제정을 통해 건축서비스산업을 진흥·육성하기 위한 정책적 노력을 기울이기 시작하였다.

건축서비스산업의 성장과 세계시장에서의 위상

그러나 우리나라 건축서비스산업의 규모는 아직 크지 않다. 2010년 통계청 경제총조사에 따르면 건축서비스산업의 사업체 수는 1만 4,263개, 종사자 수는 17만 6,666명, 그리고 산업의 총 매출액은 19조 6,870억 원으로 우리나라 전체 산업에서 차지하는 비중은 각각 0.4%, 1.0%, 0.5%에 불과하다. 이는 건축서비스산업이 특화된 분야로, 포괄하는 대상범위가 매우 제한적이기 때문에 나타난 결과이다.

또한 생산성과 연계되는 업체당 매출액이나 종사자당 매출액이 서비스산업에 비해서는 높지만, 산업 전체와 대비해서는 낮다고 평가할 수 있다. 즉 건축서비스산업의 사업체당 매출액이나 종사자당 매출액은 각각 13억 8,000만 원, 1억 1,100만 원으로 제조업의 30% 수준, 건설업의 50% 수준에 불과하다. 이는 건축서비스업체가 영세하고, 서비스 제공에 따른 대가가 불합리하게 책정되어 수익을 창출할 수 있는 여지가 매우 제한되어 있기 때문이다.

* 유광훈 외, 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, 2011, p.4.

전 산업 대비 건축서비스산업의 매출액 및 급여 현황(2010년 기준)

	사업체당 매출액 (억 원)	종사자당 매출액 (억 원)	종사자당 급여 (백만 원)
전 산업	12.91	2.45	21.1
제조업	44.81	4.28	28.6
건설업	27.99	2.3	21.7
서비스산업	8.38	1.9	18.7
전문·과학·기술서비스업	16.67	1.57	31.6
건축서비스산업	13.8	1.11	30.3

자료: 통계청, 「2010년 기준 경제총조사 보고서」, 2011.

그러나 2007년에서 2013년까지 건축서비스산업의 변화 추이를 보면, 서비스산업 평균은 물론 전문·과학·기술서비스업에 비해 그 성장속도가 빠르게 나타났다. 건축서비스업체는 동 기간 연평균 5.8%의 증가율을 기록하여 2013년에는 1만 8,016개 업체가 사업을 영위하였으며, 그에 따라 2013년 매출액은 19조 7,531억 원으로, 2007년 대비 1.6배 확대되었다.

한·미 양국의 건축서비스업체 현황 비교(2014 기준*)

	업체명	매출액	고용규모	비고
미국	AECOM	건축서비스 2억 7,500만 USD	약 10만 명	· 150개국 이상 진출 · 건축서비스+엔지니어링
	Gensler	약 10억 4,000만 USD	약 3,500명(2012)	· 전 세계 46개 지사 · 건축서비스 전문
	SOM	건축서비스 2억 4,090만 USD	약 1,000명(2009)	· 건축서비스+엔지니어링
	KPF	약 2억 2,310만 USD	약 550명(2009)	· 건축서비스 전문
한국	삼우**	약 2,776억 원 (약 2억 4,213만 USD***)	약 1,234명	
	희림	약 1,356억 원 (약 1억 1,827만 USD)	약 870명	

자료: ENR(2015), Gensler(2012), 한국기업데이터(기업신용요약보고서), 금융감독원(전자공시시스템 DART)

종사자 수는 17만 7,835명으로, 3만 4,348명이나 늘어났다. 업종별로는 기타 엔지니어링 서비스업의 성장세가 뚜렷하게 나타났으며 건축설계 및 관련 서비스업, 건물 및 토목엔지니어링 서비스업, 기타 엔지니어링 서비스업이 건축서비스산업 전체의 90% 내외를 차지할 정도로 여전히 건축 서비스산업을 주도하고 있다.

이러한 성장추세에도 불구하고, 세계시장에서 우리 건축서비스산업의 위상은 높지 않다. 2014년 우리나라 건축서비스업체 수는 1만 8,596개로, OECD 국가에 비해서는 관련 업체들이 상대적으로 많은 편이나 시장규모가 작거나 서비스 제공 능력이 낮아 고부가가치 업무제공이 부족하기 때문에 업체당 평균매출액은 232만 달러, OECD 평균(369만 달러)의 62.9% 수준이다.*** 건축서비스업체의 경쟁력도 취약하다. 우리나라 건축설계업체를 대표할 수 있는 삼우나 희림의 경우는 미국시장에서 10위권 정도에 해당한다. 물론 Skidmore, Owings & Merrill(SOM)이나 Kohn Pedersen Fox(KPF)에 비해 고용 규모가 작다고 하기는 어렵지만, 미국 건축서비스산업의 대표적 업체인 Gensler에 비해서는 그 규모가 절대적으로 작다.

건축서비스산업의 일자리 창출과 여타 산업에의 파급효과

아직 시장규모가 작고 세계시장에서의 위상도 높지 않지만 건축서비스산업은 경제 현안인 고용문제, 특히 대졸 청년층의 일자리 창출에 중요한 역할을 할 것으로 기대된다. 실제로 건축서비스산업은 상용근로자 비중이 높을 뿐만 아니라 30~40대 연령층의 근로자 비중도 높다는 특징을 보인다. 이는 건설업이나 단순인력 중심의 서비스업종과 달리 건축서비스산업의 경우 건축사와 같은 자격증을 가진 전문 인력을 통해 서비스 제공이 이루어지기 때문이다.

* 기업별 데이터는 2014년도를 기준으로 작성하였다. 단 고용규모는 SOM과 KPF는 2009년, Gensler는 2012년을 기준으로 작성하였다.

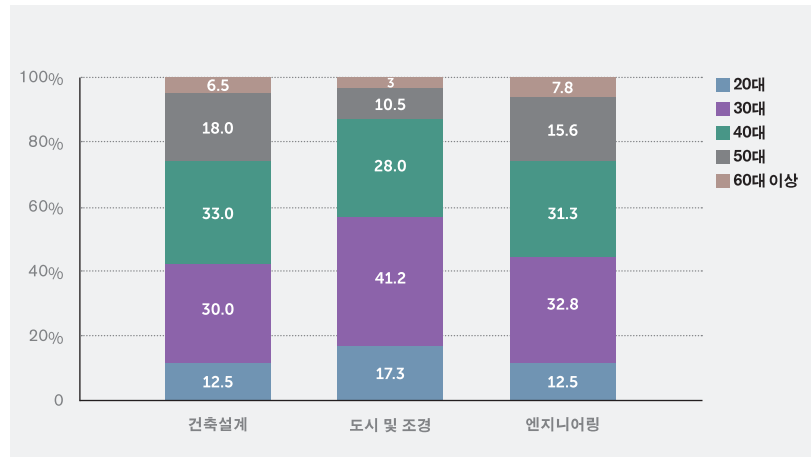
** 삼우의 경우 2014년 8월 설계부문이 물적분할 후 삼성물산 계열사로 편입되었으므로 2013년도 기준으로 작성하였다.

*** 2014.12.31. 17:53 068회차 고시환율을 기준으로 KRW를 USD로 환산하였다.

**** Barnes, *Worldwide Architectural Services Industry Report*, 2014

이러한 특징은 건축도시공간연구소의 실태파악을 위한 설문조사^{*}에서도 잘 드러난다. 건축서비스산업 종사자의 업종별 정규직 비중은 평균 97.6%이다. 2014년 우리나라 전체 임금근로자 중 정규직 상용근로자의 비중이 64.9%임을 감안하면, 건축서비스산업의 정규직 비중은 매우 높은 편이다. 종사자 중 30대(31.3%)와 40대(32.4%)가 전체의 63.7%로, 젊은 층이 건축서비스산업을 주도한다고 평가할 수 있는데, 2014년 우리나라 전체 취업자의 30대(22.3%)와 40대(26.1%) 비중은 48.4%였다.

건축서비스산업 종사자의 연령별 구성



자료: 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서」, 2015.3.a,b.

건축서비스산업의 고용형태별 종사자 현황

	사례 수(개)	종사자 수(명)	비율 (%)	
			정규직	비정규직
건축설계	9,092	59,871	97.6	2.4
도시계획 및 조경설계	606	5,391	96.5	3.5
엔지니어링	207	4,639	98.2	1.8
합계	9,905	69,901	97.6	2.4

자료: 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서」, 2015.3.a,b.

* 설문조사는 9,905개 업체를 대상으로 2014년 11월부터 2015년 2월까지 3개월 동안 수행되었으며, 조사대상이 건축설계·도시계획 및 조경설계·엔지니어링으로 한정되어 있어 건축서비스산업 전체를 포괄하고 있지는 않다.

산업연관분석을 통해 본 건축서비스산업의 유발계수는 부가가치와 고용의 경우 제조업보다 크며, 서비스산업 내에서도 평균 이상을 보인다. 그러나 건축서비스산업의 규모가 절대적으로 작기 때문에 부가가치액이나 고용유발효과는 크지 않았다. 또한 중간재 역할을 하는 산업 특성 때문에 건축서비스산업의 생산유발효과는 국내 소비보다 민간자본 형성(43.1%)이나 수출(34.8%)에 의해 상당 정도의 영향을 받는 것으로 나타났다.

외생화 방법을 통해 건축서비스산업이 타 산업에 미치는 효과도 파악하였다. 외생화시킨 건축서비스산업에서 수출수요든 내수수요든 어떤 요인으로 1단위의 생산이 증가할 때, 건축서비스산업의 생산유발계수는 1.502로 나타났다. 이는 건축서비스산업 자체 증가에 의한 직접효과 1.000과 그에 따른 간접효과 0.502로 구분할 수 있다. 특히 생산유발계수에서 건축서비스산업이 타 산업에 미친 간접효과가 큰 부문은 주로 서비스업종이며 금융 및 보험, 음식점 및 숙박, 운송서비스, 부동산 및 임대 등으로 나타났다. 부가가치유발계수에서도 건축서비스산업의 간접효과는 금융 및 보험, 음식점 및 숙박, 운송서비스, 부동산 및 임대 등의 서비스업종에서 높았다.

건축서비스산업의 산업적 의미와 향후 과제

우리나라 건축서비스산업의 특성과 산업적 의미는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 건축서비스산업의 전체 매출액은 적으나 산업의 성장속도는 전문·과학·기술서비스업에 비해 빠르다. 둘째, 건축서비스산업 육성과 관련해서 가장 핵심적인 부분으로 고용을 언급할 수 있는데 건축서비스산업은 높은 고용증가율, 안정적인 고용형태, 젊은 연령층의 전문 인력 중심의 인력구성을 보인다. 셋째, 건축서비스산업은 생산유발효과가 여타 산업에 비해 낮으나, 부가가치와 고용의 경우 그 유발계수가 제조업보다 크고 서비스산업 평균 이상을 보인다. 넷째, 건축서비스산업의 부가가치율이 제조업이나 서비스산업에 비해 높다. 마지막으로 건축서비스산업의 생산(또는 부가가치) 증가에 따라 금융 및 보험이나 음식점 및 숙박, 운송서비스, 부동산 및 임대 등의 서비스업종이 상대적으로 영향을 많이 받는 것으로 나타났다.

결론적으로 우리나라 건축서비스산업은 산업 규모가 작고 국제경쟁력도 취약하지만, 젊은 층에 양질의 일자리를 제공하고 부가가치와 고용에서 서비스산업 평균 이상의 유발계수를 보일 뿐만 아니라 제조업이나 서비스산업에 비해 부가가치율이 높은, 특화된 서비스업종이라고 하겠다.

그러나 협소한 내수시장에 다수의 사업체가 진입하여 유발되는 과당경쟁, 지속적인 건설경기 침체 등이 공급과 수요의 불균형을 초래하였고, 건축서비스산업은 이와 관련된 여러 문제를 안고 있다. 더욱이 자체적으로 해외 진출을 모색하기에는 미국·일본 등 선진국에 비해 부족한 경쟁력, 발주자와 계약·용역수행 과정에서 발생하는 부당한 요구나 낮은 설계단가, 전문 인력 확보의 어려움 등이 걸림돌로 작용하고 있다. 건축서비스산업의 진흥을 위해 이러한 애로요인을 해결할 수 있는 정책과제 도출이 필요하다. 건축도시공간연구소의 실태조사에서는 공정한 계약체계 성립과 소규모·신진업체 육성 기반 마련, 건축문화에 대한 인식 전환을 위한 정책적 지원을 선결 과제로 제시하였다. 창의력·기술력 중심의 설계자 선정과 건축설계 기술력 향상 관련 과제도 제기되었다.

정책적 노력을 통해 건축서비스산업이 진흥되면, 이는 다시 청년층 전문 인력의 일자리 창출로 연계되어 선순환 구조를 형성할 것이다. 또한 다수의 전문 인력 확충으로 산업의 부가가치를 더욱 높일 수 있을 것이다.

참고문헌

- 1 유광훈 외, 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, 2011, p.4.
- 2 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 선진화 방안」, 2011.8.
- 3 건축도시공간연구소, 「건축서비스 육성전략」(2015 제1회 건축도시포럼 자료집), 2015.
- 4 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서」, 2015.3.a.
- 5 건축도시공간연구소, 「건축서비스산업 동향 및 실태파악을 위한 관련 사업체 설문조사 결과 보고서 - 엔지니어링 서비스업 부문」, 2015.3.b.
- 6 법제처 홈페이지 - 「건축서비스산업 진흥법」(<http://www.law.go.kr>)
- 7 국토교통부, 「건축서비스산업 통계 구축 및 실태조사 연구」, 2014.12.
- 8 통계청, 「2010년 기준 경제총조사 보고서」, 2011.
- 9 통계청, 「전문·과학·기술서비스업조사 보고서」, 2008.
- 10 통계청, 「전문·과학·기술서비스업조사 보고서」, 2009.
- 11 한국기업데이터(<http://www.kedkorea.com/ci/CIINT01R0.do>)
- 12 한국은행, 2009년 산업연관표(연장표) 작성결과, 2011.6.
- 13 한국은행, 「산업연관분석 해설」, 2014.12.
- 14 Barnes, *Worldwide Architectural Services Industry Report*, 2014.
- 15 ENR, *2015 Architectural Record Top 300*, 2015. (<http://archrecord.construction.com/practice/top300/2015/top300-architecture-firms-1.asp>)
- 16 Gensler, *About Gensler*, 2012. (<http://www.gensler.com/>)